



ДОГОВОР №
на оказание услуг по продаже объекта недвижимости

г. Братск _____ « ____ » _____ 2015г.
Гр.РФ, _____
Паспорт серии _____ № _____ выдан _____

« ____ » _____ 201 ____ г., место регистрации: Российская Федерация, Иркутской область, _____

именуем _____ в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны, и Агентство недвижимости «Давыдова» в лице И.П. Давыдовой Юлии Михайловны, действующей на основании свидетельства №314385028000130 от 07 октября 2014 года, на осуществление риэлтерской деятельности, выданного ИФНС по Центральному округу г. Братск, именуемое в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ, ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН.

- 1.1 Сделка-гражданско-правовой договор по отчуждению/приобретению объекта недвижимости, определяемый участниками сделки.
- 1.2 Участники сделки- собственник и приобретатель объекта недвижимости.
- 1.3 При подписании договора ЗАКАЗЧИКУ разъяснено следующее:
 - 1.3.1 Моментом возникновения права собственности у приобретателя при отчуждении объекта является момент государственной регистрации перехода права собственности.
 - 1.3.2 Цена объекта недвижимости в договоре по отчуждению/приобретению указывается по согласованию между участниками сделки.
 - 1.3.3 Правовые последствия отчуждения недвижимости в части самостоятельной уплаты связанных с этим налогом.
 - 1.3.4 Право приобретателя недвижимости на изменение волеизъявления в период подготовки к совершению сделки, вследствие чего становится невозможным возложение ответственности на ИСПОЛНИТЕЛЯ за неисполнение договора (если причиной тому явились действия/бездействие или решения третьих лиц, с которыми ЗАКАЗЧИК и/или иное указанное им лицо должны совершить сделку).
 - 1.3.5 Риэлтерская деятельность-это организационно-посредническая деятельность при совершении гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом их участниками.
- 1.4 ЗАКАЗЧИК гарантирует ИСПОЛНИТЕЛЮ, что:
 - 1.4.1 Отсутствуют обстоятельства, препятствующие заключению Договора с ИСПОЛНИТЕЛЕМ и совершению сделки по отчуждению объекта недвижимости.
 - 1.4.2 Отчуждаемый объект недвижимости не заложен, не обременен правами третьих лиц, арендой, возмездным и безвозмездным пользованием и др; в споре и под арестом/запретом не состоит, право распоряжения им не ограничено.
 - 1.4.3 Из числа собственников и пользователей отчуждаемого объекта недвижимости никто не лишен дееспособности, не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в ПНД, в НД.
- 1.5 ЗАКАЗЧИК уведомлен, что ИСПОЛНИТЕЛЬ может осуществлять представительские функции от имени собственника Объекта.
- 1.6 ЗАКАЗЧИК подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию, обеспечивающую возможность правильного выбора объема услуг по Договору; об ИСПОЛНИТЕЛЕ (в частности, о его наименовании, адресе и режиме работы); о содержании заключаемого договора (о полном объеме взаимных прав и обязанностей, специфике оказываемых ИСПОЛНИТЕЛЕМ услуг), о процедуре оформления предстоящей сделки.

ЗАКАЗЧИК _____/_____/

ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М./_____/

1.7 Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность условий Договора и предстоящей сделки.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1 Предметом настоящего Договора является оказание ИСПОЛНИТЕЛЕМ ЗАКАЗЧИКУ услуг, направленных на поиск приобретателя объекта недвижимости в виде: _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г.

Братск, _____

(далее-Объект) и организацию оформления сделки по отчуждению Объекта.

Цена Объекта _____

При продаже возможен/не возможен торг.

Характеристика Объекта: _____

2.2 Правами на Объект обладают следующие лица:

Правом собственности _____

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1 ЗАКАЗЧИК вправе:

3.1.1 Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ информацию о ходе выполнения обязательств по Договору.

3.1.2 Запрашивать у ИСПОЛНИТЕЛЯ информацию о ходе выполнения обязательств по Договору.

3.1.3 Получать от ИСПОЛНИТЕЛЯ консультации о возможных способах отчуждения Объекта.

3.2 ЗАКАЗЧИК обязуется:

3.2.1 В момент подписания настоящего Договора достоверно сообщить данные относительно описания Объекта, а в случае уточнения и/или изменения параметров Объекта-незамедлительно сообщать об этом ИСПОЛНИТЕЛЮ.

3.2.3 После подписания настоящего Договора не производить перепланировку, реконструкцию Объекта, а также ремонтно-строительные без предварительного письменного согласия с ИСПОЛНИТЕЛЕМ.

3.2.4 Обеспечить ИСПОЛНИТЕЛЮ и потенциальным приобретателям доступ к Объекту для осуществления его просмотров.

3.2.5 Выполнить все необходимые для совершения сделки по отчуждению Объекта подготовительные действия (снятие с регистрационного учета и т.д), а также обеспечить совершение соответствующих от иных собственников Объекта.

3.2.6 При отсутствии у ИСПОЛНИТЕЛЯ полномочий на сбор необходимых для сделки документов,- передать необходимые для оформления и государственной регистрации договора по отчуждению Объекта документы в затребованном ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объект, к указанному ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объекта документы в затребованном ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объект, к указанному ИСПОЛНИТЕЛЕМ сроку, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты совершения сделки.

3.2.7 Незамедлительно сообщать ИСПОЛНИТЕЛЮ о ставших известными ЗАКАЗЧИКУ обстоятельствах, затрудняющих или делающих невозможным совершение сделки, а также об утрате либо корректировке необходимых для оформления сделки документов.

ЗАКАЗЧИК _____ / _____ /

ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М / _____ /

3.2.8. Принять на себя обязательства по получению задатка (аванса), вносимому в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения покупателем квартиры в счет причитающихся с него платежей в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. До подписания договора по отчуждению Объекта оплатить все необходимые налоги и платежи (коммунальные, электроэнергия, газ, водопровод, охрана, телефон, вывоз мусора, разовый взнос и государственные сборы за подключение коммуникаций, связанные с Объектом. В случае невыполнения настоящих обязанностей стоимость Объекта уменьшается на сумму, необходимую для погашения долгов.

3.2.10. Обеспечить снятие всех собственников и пользователей с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды, в срок _____, выселиться и освободить Объект от имущества в срок _____

3.2.11. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, с необходимыми для совершения сделки документами в назначенные ИСПОЛНИТЕЛЕМ день, время, место и:

1) подписать договор по отчуждению Объекта;

2) подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности.

(в обоих указанных случаях собственники Объекта должны иметь при себе документы, удостоверяющие их личность, нотариально удостоверенное согласие супруги/а, также документы, подтверждающие брачные/родственные отношения или их отсутствие при необходимости).

3.2.12. Оплатить причитающееся ИСПОЛНИТЕЛЮ вознаграждение в следующем порядке:

1) если расчет между ЗАКАЗЧИКОМ и приобретателем за Объект производится перед подписанием договора отчуждения, то в момент расчета приобретателя за Объект;

2) если расчет между ЗАКАЗЧИКОМ и приобретателем Объекта производится частично из собственных и частично из заемных (по ипотеке) средств, то равными долями: после получения ЗАКАЗЧИКОМ задатка (аванса) и после государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3) в случае расчета приобретателя за Объект полностью заемными (по ипотеке) средствами, то после государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

4) в случае любого варианта расчета между приобретателем и ЗАКАЗЧИКОМ за Объект, но при получении ЗАКАЗЧИКОМ задатка за Объект - **ЗАКАЗЧИК, в день получения задатка от приобретателя, вносит ИСПОЛНИТЕЛЮ 50% от суммы вознаграждения, указанного в п. 4.1. настоящего договора, за выполненную работу.**

3.2.13. Передать Объект приобретателю в порядке и в сроки, установленные в договоре по отчуждению Объекта.

3.2.14. Не предпринимать каких-либо действий (лично или через других посредников) по предмету настоящего Договора, не проводить переговоры с потенциальными приобретателями Объекта, подобранными ИСПОЛНИТЕЛЕМ, и не заключать с ними сделок по его отчуждению без согласования/участия ИСПОЛНИТЕЛЯ.

3.2.15. Незамедлительно информировать ИСПОЛНИТЕЛЯ о случае отчуждения Объекта без участия ИСПОЛНИТЕЛЯ в период действия настоящего Договора, а также о заключении аналогичных договоров с другими агентствами недвижимости/посредниками во избежание недоразумений при проведении рекламной кампании и действий в отношении Объекта.

3.2.16. В случае необходимости передать ИСПОЛНИТЕЛЮ оригиналы правоустанавливающих документов на Объект по акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору)

3.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

3.3.1. Требовать от ЗАКАЗЧИКА надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Для исполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств привлекать третьих лиц на условиях по своему усмотрению на основании письменного соглашения с ними.

3.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

3.4.1. Осуществить комплекс мероприятий, направленных на поиск приобретателя Объекта, в том числе с использованием по своему усмотрению имеющихся баз данных и средств массовой информации

ЗАКАЗЧИК _____ / _____ /

ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М./ _____ /

3.4.2. Организовать показ Объекта для потенциальных приобретателей.

3.4.3. Устно информировать ЗАКАЗЧИКА по его требованию о ходе выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.4. Проверить предоставленные ЗАКАЗЧИКОМ документы на Объект на предмет соответствия их оформлению требованиям законодательства и в случае обнаружения погрешностей юридического или иного характера незамедлительно сообщить об этом ЗАКАЗЧИКУ.

3.4.5. Известить ЗАКАЗЧИКА (письменно или устно, в том числе по телефону, факсу и т.д.) о дате, времени и месте оформления сделки по отчуждению Объекта не позднее, чем за два рабочих дня до даты совершения сделки.

3.4.6. Организовать подписание договора по отчуждению Объекта и безопасный взаиморасчет между покупателем и ЗАКАЗЧИКОМ по сделке.

3.4.7. Оказать содействие в передаче документов на государственную регистрацию.

3.4.8. Обеспечить сохранность полученных от ЗАКАЗЧИКА оригиналов документов.

4. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

4.1. Вознаграждение ИСПОЛНИТЕЛЯ по Договору составляет сумму в размере _____

4.2. Документальным подтверждением факта выполнения взаимных обязательств по Договору является Акт выполненных работ (услуг), подписываемый в течение трех рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект. В случае не подписания ЗАКАЗЧИКОМ Акта выполненных работ (услуг) услуга ИСПОЛНИТЕЛЯ считается полностью и надлежащим образом оказанной и принятой ЗАКАЗЧИКОМ по истечении одного месяца со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (например, стихийные бедствия, вооруженные конфликты и т.п.), а для ИСПОЛНИТЕЛЯ основанием освобождения от ответственности являются также события, факторы или обстоятельства, не поддающиеся контролю и находящиеся вне власти ИСПОЛНИТЕЛЯ (в частности, решения, действия или бездействие органов власти или управления, издание нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению обязательств, или т.п.)

5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе потребовать с ЗАКАЗЧИКА возмещения всех понесенных расходов и убытков, а также оплаты фактически выполненной ИСПОЛНИТЕЛЕМ работы в рамках настоящего договора по тарифам, указанным в прейскуранте, представленном для всеобщего обозрения в офисах ИСПОЛНИТЕЛЯ в случае невозможности полного исполнения Договора по обстоятельствам, зависящим от ЗАКАЗЧИКА или кого-либо из иных собственников Объекта, в том числе в случае недостоверности предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ информации и гарантий;

5.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ при наличии вины.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Действие настоящего Договора и предусмотренных в нем обязательств, прекращается вследствие исполнения, досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон или отказа ИСПОЛНИТЕЛЯ или ЗАКАЗЧИКА от его исполнения по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

6.2. Настоящий Договор считается неисполненным по вине ЗАКАЗЧИКА, и ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, известив об этом ЗАКАЗЧИКА, (при этом все гарантии ИСПОЛНИТЕЛЯ утрачивают силу), в случаях:

6.2.1. Уклонения или отказа ЗАКАЗЧИКА или других собственников Объекта от исполнения Договора, в том числе неявки на сделку;

ЗАКАЗЧИК _____ / _____ / ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М./ _____ /

- 6.2.2. Препятствования совершению сделки со стороны ЗАКАЗЧИКА или других собственников Объекта;
- 6.2.3. Предоставления ЗАКАЗЧИКОМ недостоверной информации об Объекте, в том числе в случае недостоверности гарантий Заказчика;
- 6.2.4. Нарушения ЗАКАЗЧИКОМ пункта 3.2.13. настоящего Договора.

7.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до _____

7.1.1. Если договор по отчуждению Объекта подписан в пределах срока действия настоящего Договора, то в случае недостаточности оставшегося срока для государственной регистрации перехода права собственности Договор считается автоматически продленным на срок, необходимый для государственной регистрации.

7.2. Все пробелы в Договоре и приложениях к нему заполнены после предварительного согласования с ЗАКАЗЧИКОМ и полностью одобрены им. Любые дополнения и приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

7.4. Риэлтор, отвечающий за оказание услуг по настоящему договору, объекта недвижимости _____

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Исполнитель

ИП Давыдова Ю.М
ОГРНИП 314385028000130
ИНН 382302968538,
Адрес: Иркутская область, г. Братск, пр-т Ле-
нина, д.3, кв. 16
Тел. 26-23-68

Заказчик

Тел: _____

ЗАКАЗЧИК _____ / _____ / **ИСПОЛНИТЕЛЬ** Давыдова Ю.М/ _____ /